

令和2年10月26日(月)午後3時00分

令和2年度 第6回 市川市建築審査会

## 会議録

議案第1号 (案件第1号) 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可申請  
(個別審査案件1件)

以下の議題の審議は非公開であったため、会議録等の公表はありません。

議案第2号 (案件第2号) 建築基準法第43条第2項第2号許可申請  
(包括審査案件1件)

そ の 他 (一任審査案件)  
建築基準法第43条第2項第2号許可申請に係る同意報告  
(建築審査会長一任審査案件1件)

令和2年度 第6回市川市建築審査会

日時：令和2年10月26日（月） 15時00分～

場所：市川南仮設庁舎 2階 1-1, 1-2 会議室

○事務局（林主幹）

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、お集まりくださいまして誠にありがとうございます。

開催に先立ちまして、出席委員数のご報告等をさせていただきます。本日は山本委員より欠席とのご連絡をいただいております。従いまして7名の委員のうち6名の方が出席ですので、「市川市建築審査会条例」第5条第2項において、『会議の開催は、委員の半数以上の出席』と定めておりますことから、定足数に達しており、会議の開催が成立しております。

では、会長、よろしくお願いいたします。

○議長（石塚会長）

令和2年度、第6回市川市建築審査会を開催いたします。本日の会議録署名人は、藤丸委員にお願いします。早速ではございますが、まず、本日の会議の公開・非公開について事務局より、説明をお願いします。

○事務局（林主幹）

本日の案件ですが、議案第1号建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可申請については、非公開情報は含まれていないことから、市川市審議会等の会議に関する指針によりまして原則、公開になるものと考えられます。

議案第2号以降の議題につきましては、建築基準法第43条第2項第2号許可申請に関する案件であり、個人が特定できる情報などの「非公開情報」が会議資料等に含まれますことから、平成23年度第3回建築審査会における申し合わせによりまして、会議は非公開となりますので、ご確認いただきますようお願いいたします。以上でございます。

なお、本日、傍聴希望者はいらっしゃいません。

○議長（石塚会長）

会議の公開・非公開ですが、議案第1号については、『公開』、議案第2号以降の議題につきましては、非公開情報が含まれますので、平成23年度第3回建築審査会における申し合わせにより、『非公開』となりますが、何かご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

【異議なしの声】

無いようですので、議案第1号は『公開』、議案第2号以降の議題については、『非公開』といたします。

では、議案第1号の審議に入ります。議案第1号、建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可申請につきまして、特定行政庁より説明をお願いします。

○建築指導課長

はじめに今回の案件第1号ですが、説明後に現地を見に行かないこととしております。よろしくお願いいたします。

それでは、建築基準法第56条の2第1項ただし書き、日影による中高層の建築物の高さの制限の許可申請、個別審査案件、案件第1号についてご説明させていただきます。

それでは個別審査案件書（A4の資料）をご覧ください。

案件第1号。受付年月日・受付番号、令和2年10月9日、許53。申請者住所・氏名、市川市八幡1丁目1番1号、市川市長 村越 祐民。申請場所、市川市大和田1丁目263番2、他22筆。主要用途、劇場。工事種別、増築（エレベーター）。許可条文、建築基準法第56条の2第1項ただし書き、日影による中高層の建築物の高さの制限という条文になります。

用途地域等、第一種住居地域、第二種高度地区、容積率200パーセント、建蔽率60パーセント、カッコ内は角地緩和で70パーセント、下水道処理区域。申請内容、建物の用途、劇場。建物の構造・階数、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下2階、地上4階建て。最高高さ24.30メートル、敷地面積10,444.01平方メートル、申請部分の建

築面積 0 平方メートル、既存部分の建築面積、6,685.53 平方メートル、合計の建築面積 6,685.53 平方メートル、申請部分の延べ面積 6.66 平方メートル、既存部分の延べ面積 20,102.38 平方メートル、合計の延べ面積 20,109.04 平方メートルとなります。

米印の 2 点について、ご説明いたします。米 1、6.66 平方メートルは、既存建物内の床面積未算入部分(吹抜部分)にエレベーターを増築することに伴い、エレベーターの着床スペースとして床面積が発生したものでございます。

米 2、マイナス 15.12 平方メートルは、既存建物に設置されていた小荷物専用昇降機を老朽化の関係で撤去することに伴い、床面積が減少するものです。許可を受ける施設、劇場。公聴会の開催は無しでございます。

### 【スクリーン】

始めに、提案理由の説明をいたします。スクリーンをご覧ください。

本件は、市川市文化会館のエレベーター増築計画に際し、市川市長 村越祐民より、令和 2 年 10 月 9 日付けで建築基準法第 48 条第 5 項ただし書き及び第 56 条の 2 第 1 項ただし書きによる許可申請が提出されたものです。

市川市文化会館は、昭和 58 年に法第 48 条に基づく用途地域の例外許可を受け建築されています。

建築当時の指定用途地域は工業地域であったため、法第 56 条の 2 の規定については適用の対象外でした。その後、昭和 60 年の用途地域の見直しで住居地域・第二種高度地区となり、法第 56 条の 2 の規定の対象となったことから、既存不適格となりました。

現在は、平成 8 年の都市計画法改正により用途地域の細分化(8 用途地域から 12 用途地域)され、第一種住居地域・第二種高度地区となっております。

今回の増築工事は、大規模改修工事に併せて施設利用者に対応するバリアフリー化改修工事として建物内部のエレベーターの増設を行うものであり、建築物の外形に変更はなく、建築物の日影は建築当初と変わりません。

このため、今回の市川市文化会館の建築計画は、周辺の居住環境に支障がないと認められることから、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの規定により許可したく建築審査会の同意をいただくため提案するものであります。

なお、建築基準法第 48 条については、建築当初である昭和 57 年 5 月 6 日付け、計画通知許可第 6 号で、建築基準法第 48 条第 7 項ただし書きの規定により許可を受けており、同条第 16 項第 1 号の規定に該当するため、建築審査会および公聴会の手続きは不要となります。

それでは、建築基準法のご説明をいたします。次のページをご覧ください。

建築基準法第 48 条第 16 項では、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について特例許可をする場合は、同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要しないこととなっております。

政令で定める場合については、建築基準法施行令第 130 条に規定があり、条文が 2 つあるのですが、増築が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。もう一つは、増築後の建築基準法第 48 条各項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際における、その部分の床面積の合計を超えないこと。となっております、どちらの要件を満たしています。

続きまして、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項では、地方公共団体が、その地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りではないとなっております。

続きまして、千葉県建築基準法施行条例第 46 条の 2 で指定されている建築基準法第 56 条の 2 の規定による日影制限でございます。

昭和 58 年、昭和 60 年当時の用途地域は住居地域であり、現在の用途地域の第一種住居地域にあたります。制限を受ける建築物は、高さが 10 メートルを超える建築物となります。

第 2 種高度地区に該当するため、規制日影制限は境界線から 5 メートルを超え 10 メートル以内は、4 時間、境界線から 10 メートルを超える部分は 2.5 時間を超えて日影となつてはならないということになります。

今回の文化会館は、建築当初の用途地域は工業地域であったため、日影規制の適用の対象外でした。その後、昭和 60 年の用途地域の変更で住居地域、第二種高度地区とな

り、日影規制の対象となりましたが基準に適合しないため、既存不適格となりました。

その後、平成8年の用途地域の変更により、第一種住居地域・第二種高度地区となり、現在に至っております。

続きまして、案内図でございます。計画地は市川市の中央部に位置し、赤丸で示したところが申請場所であります。

拡大図で場所の確認をお願いいたします。東側に県道市川・浦安線42条1項1号道路、南側に42条2項道路,市道5148号、西側に42条1項1号道路,市道5144号がございます。北側は大和田小学校に接しております。

続きまして、申請地である文化会館と大和田小学校の写真でございます。

続きまして、位置及び用途地域でございます。申請地の昭和58年建築当時の用途地域は工業地域であり、昭和60年に住居地域に変更となり、現在は平成8年の都市計画法の改正により8用途地域から12用途地域に細分化されたため、第一種住居地域になっております。

続きまして航空写真でございます。文化会館の北側の大和田小学校の校庭やプール部分に影が落ちることがわかります。

続きまして地下1階と1階の工事予定場所の状況でございます。地下1階の写真①は展示室奥にエレベーターを新設する部分、写真②は湯沸室より撮影した撤去する小荷物用昇降機の写真です。

1階の写真③は大ホールホワイエより撮影したエレベーターを新設する部分、写真④は搬入室より撮影した撤去する小荷物用昇降機の写真です。

続きまして2階と3階の工事予定場所の状況でございます。

2階の写真⑤は大ホールホワイエより撮影したエレベーターを新設する部分、写真⑥は厨房より撮影した撤去する小荷物用昇降機の写真です。

3階の写真⑦は大ホールホワイエの奥にエレベーターを新設する部分、写真⑧は湯沸室より撮影した撤去する小荷物用昇降機の写真です。

続きまして配置図でございます。北側に市川市立大和田小学校があり、北側以外の3方向は道路に接しています。

続きまして地下2階平面図でございます。奈落、作業室、リハーサル室、機械室、電気室、中央監視室等がございます。赤枠の部分にエレベーターピットを新設する計画になっています。

続きまして地下1階平面図でございます。楽屋、大ホール客室、トイレ、展示室、大会議室等がございます。赤枠部分に11人乗りエレベーターを新設し、青枠部分の小荷物昇降機を撤去する計画です。

続きまして1階平面図でございます。大ホール客席、大ホールホワイエ、エントランス、管理事務室等がございます。

続きまして2階平面図でございます。小ホール舞台、小広場、ロビー、ホワイエ等がございます。赤枠の11人乗りエレベーター新設部分で、元々は1階上部の吹抜けだった部分が、エレベーター新設に伴い、一部床面積に算入となっています。

続きまして3階平面図でございます。大ホール客席、小ホール客席、会議室、機械室等がございます。

続きまして4階平面図でございます。機械室、シーリングスポット室、和室等がございます。4階につきましては客席等はないため、新設するエレベーターは着床しない計画です。

続きまして塔屋階平面図でございます。機械室等がございます。  
続きまして、立面図でございます。文化会館の最高の高さは24.300メートルでございます。

続きまして、日影図でございます。文化会館の北側の赤色で示した部分が2.5時間の不適格部分となり、黄色で示しました部分が4時間の不適格部分となります。

続きまして、影響を及ぼす部分の状況でございます。赤で明示した 2.5 時間の不適格部分と黄色で明示した 4 時間の不適格部分が影響を及ぼす範囲は、大和田小学校の校庭及びプール部分にあたり、周囲の居住環境を害するおそれがないものと考えます。

案件 1 号の説明は以上です。ご審議の程よろしく申し上げます。

○議長（石塚会長）

それでは、質問のある方は、お願いします。

○岩井浩志委員

前提として、今回の文化会館の外形の変更はないということなのでしょうか。

そういたしますと、今日の資料の 7 番に建築基準法における制限内容というところで、1 項のただし書きの記載があるのですが、基準法を見たところ建築審査会の同意を得て許可をする場合と、当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合、とあるのですがこの規定はもうないのでしょうか。

○建築指導課長

今回の文化会館におきましては、建築当時に 48 条の用途地域については許可を受けているのですが、56 条の 2 日影規制につきましては、当時は規制の対象外であった為許可を受けておりません。

許可を受けたものは、許可の対象とならないのですが、今回は既存不適格で日影規制での許可を受けたことがないので、許可の対象となるものです。

○岩井浩志委員

はい、わかりました。

○岩井清郎委員

今回のエレベーターの設置で、どのようなバリアフリーがなされるのでしょうか。今までとどのような違いがあるのでしょうか。

○建築指導課長

文化会館につきましては、階段が多く、大ホールの上下階の移動は階段に限定されて  
いました。

利用者からも、そういったことをご不満の声をいただいております、今回大ホール  
のホワイエのところに地下1階から3階まで移動可能なエレベーターを設置し、また各  
階のバリアフリー化することによって、障がい者の方でも移動が可能なように改修する  
計画となっております。

○岩井清郎委員

今まで皆さんに言われていたことは、地下のトイレに行くのに急な階段を降りたり昇っ  
たりしなくてはならないことで、今回のエレベーターができることで、トイレについては  
どの様に改善されるのでしょうか。

○建築指導課長

地下1階までエレベーターで降りられる計画となっております、そこからトイレの  
部分まで今までは階段があったのですが、そこにスロープを新設することによって段  
差なく移動ができる計画となっております。

○岩井清郎委員

はい、わかりました。

もう1つ、小荷物用のエレベーター撤去っていうのは今までも使われていなかったの  
でしょうか。

○建築指導課長

現状で、小荷物用の昇降機は老朽化して使っていないということで、今回の改修工事  
に併せて撤去する計画となっております。

○子安委員

今回大規模改修工事ということですが、改修工事の内容についてお伺いしたいということが1点と、その時の計画の際に、建築当時は日影規制対象でなかったわけですが、既存不適格部分についてはどのようにしようかとの検討はなされたのでしょうか。

大規模改修工事の内容によっては、引続きこの施設を使い続けるということかと思いますが、建て替え等の計画もあるのかどうか、あったとすればお話しできる内容をお伺いできればと思います。

○建築指導課長

建替えの検討ということなのですが、所管の部署で検討しましたが、工事費用が改修工事の場合と建替えの場合ではかなり違うということと、建物自体が昭和58年の建築で新耐震後の建物であるということもありまして、いろいろ検討したなかで、最終的に改修工事でやるということになったようです。

改修工事の内容ですが、今までの説明の中ではエレベーターの増設ということでご説明させていただいたのですが、東日本大震災の後に、特定天井というのが法改正により変わりました。特定天井というのは、地震や風圧や衝撃とかによって天井が脱落しないということで、6メートルを超える高さにある面積200平方メートルを超える1平方メートルあたり2キロ以上の釣り天井で、人が日常利用する場所に設置されているものとなっています。その法改正があったことから、その部分も既存不適格となっており、その他に、火事が起きた時の防火設備につきましても、既存不適格でしたので、併せて現行法に適合するように改修することとなりました。その中で、バリアフリー化の工事も行おうということで、今回の改修工事の運びになったと聞いております。

○子安委員

はい、わかりました。

○議長（石塚会長）

他に質問はありますか。

それでは、決議したいと思います。議案第1号を同意してよろしいでしょうか。

**【異議なしの声】**

では、議案第1号は同意されました。

**【議案第2号の審議】**

**【その他の審議】**

本日の会議は終了いたします。

それでは、事務局から連絡事項等お願いします。

○事務局（林主幹）

次回ですが、11月第4火曜日の11月24日、会場は市川南仮設庁舎2階1-1、1-2会議室、時間につきましては午後3時00分以降と考えておりますので、よろしくお願いします。

○議長（石塚会長）

よろしいでしょうか。

それでは、次回は、11月24日、火曜日、時間は午後3時00分以降、会場は市川南仮設庁舎2階1-1、1-2会議室ということで、よろしくお願いいたします。

本日の建築審査会はこれにて閉会いたします。

**【午後3時40分閉会】**